

PLIEGO DE CONDICIONES DE ÍNDOLE TÉCNICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DE USO PRIVATIVO DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL SITO EN LA URB. SEGHERS PARA LA EXPLOTACIÓN EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE UN CENTRO DOCENTE

Artículo 1.- Objeto del Proyecto

Constituye el objeto de este proyecto el desarrollo de las obras de reforma y adaptación necesarias en un edificio público existente, para su destino al uso y funciones específicas de Centro Docente, en el cual se practiquen actividades docentes y/o académicas relacionadas con la enseñanza y docencia, entendiéndose asimismo incluido todo lo relativo con la enseñanza en la hostelería, el turismo, el deporte, la empresa o cualquier otra disciplina similar.

Las obras que se proyecten no podrán aumentar el volumen edificado ni la altura ya ejecutados, a excepción del posible cerramiento del patio y una posible elevación de una planta sobre el salón de actos actual.

Artículo 2.- Descripción de la fines

La parcela de terreno con edificación comercial señalada con el número C-4 en la urbanización Puerto de Estepona conocida como Seghers, forma parte de un equipamiento calificado de público administrativo por el PGOU en vigor, donde se realizaron en 1997 obras de reforma y ampliación para la instalación y sede de la policía local.

Por decreto de Alcaldía de 24-01-05 se aprueba expediente para ejecución de una escuela de policías en la zona de un picadero existente dentro de la ya creada Comisaría de Policía Local sobre una superficie de 891,72m²s. El edificio consta de dos plantas, con una superficie ocupada en planta baja de 707,54m² y 483,93m² en planta primera ya que tiene un espacio interior en doble altura, además de no ocupar la proyección de la superficie del salón de actos, así como 247,04m² de superficies cubiertas entre plantas baja y primera. El edificio consta en planta baja de, salón de actos, biblioteca, dos salas de estudios, zona de administración y recepción, tres despachos, tres archivos, dos aseos, una escalera de acceso a la planta superior y una galería porticada interior que constituye el eje y espacio central del edificio, siendo la planta primera compuesta por ocho dormitorios dobles, cuatro baños, dos salas de estudio, un despacho de dirección, escalera de acceso y distribuidor galería porticada.

La parcela objeto del proyecto será la constituida por una parcela municipal para equipamiento público actualmente inscrita en el Libro Inventario y Registro de Bienes de este Ayuntamiento al Tomo II, folio 91 y vuelto, n° de finca 143, y demás antecedentes que obran en la Secretaría del Excmo. Ayuntamiento de Estepona, según certificado acreditativo de tales circunstancias expedido el veinticinco de febrero de dos mil trece por el Secretario General, siendo el Ayuntamiento dueño de pleno dominio de la siguiente finca:

Nombre de la finca: parcela de terreno con edificación comercial señalada con el número C-4 en la Urb. Puerto de Estepona o Seghers.

Situación: Partido de Guadalobón, Urbanización Puerto de Estepona también conocida por Seghers, Estepona (Málaga).

Superficie total: 1.200 m².

Forma; Rectangular.

Topografía: Prácticamente plana con ligera pendiente Norte-Sur.

Linderos:

Norte:	Con parcela de equipamiento público destinada a policía local.
Sur:	Con calle de la urbanización
Este:	Con parcela de equipamiento público destinada a policía local.
Oeste:	Con finca de Club de Vacaciones Seghers.

Artículo 3.- Programa de Necesidades Funcionales y Constructivas

El edificio tendrá sus principales características en la adecuación y relación con la actividad que va a desarrollarse, y en el aspecto funcional de escuela o academia para la impartición de las especialidades académicas que le sean propias.

Para ello deberá adecuarse el edificio existente a la consecución de la aplicación teórica y práctica de estas materias, por lo que deberán realizarse las obras necesarias de reforma suficientes para lograr el objetivo señalado, quedando unidas solidariamente a la edificación de la que formaran parte, empleando para ello una calidad de acabados acorde a la edificación en la que se encuentran, donde los materiales empleados serán de primera calidad.

Para dicha reforma y adecuación del edificio deberá considerarse como punto de partida el **Informe sobre el estado actual de las obras de la Escuela de Policías**, situada en la urbanización Seghers de fecha 18 de abril 2013 redactado por el arquitecto D. Diego Infantes Pitalúa y la arquitecto técnico D^a. Sonia Márquez Andrades.

En cuanto a las características funcionales serán las siguientes:
Cualquier tipo de estancias relacionadas con las materias docentes a impartir.

En cuanto a las características constructivas serán:
Atendiendo a las exigencias del Excmo. Ayuntamiento, el sistema constructivo estructural deberá ser similar al existente (hormigón armado, ladrillo cerámico, carpinterías de aluminio, madera, etc...).

Artículo 4.- Obras Preliminares

Para el comienzo de las obras se tendrán que realizar la siguiente serie de trabajos, consistentes en:

Desmante o demolición de tabiquerías, instalaciones, etc..., que no se adecúen al proyecto reformado.

Si fuese necesario el escombros sobrante se llevará al vertedero más próximo que se adecúe al estudio de gestión de residuos.

Replanteo, marcando ejes y puntos que permanecerán invariables durante la ejecución de la obra, y con aprobación por la Dirección Facultativa.

Siempre que por circunstancias imprevistas se presente un problema de urgencia, el Constructor tomará provisionalmente las medidas oportunas, a juicio del mismo, con comunicación inmediata a la D. F.

Artículo 5.- Cimentación

Si fuese necesaria la consolidación de la cimentación del edificio, se establecerá la solución más adecuada en base a los Estudios Geotécnicos que se realicen en el terreno, garantizando en cualquier caso la estabilidad de las edificaciones y de la conducción de entubado del arroyo que circula próximo a la edificación.

Artículo 6.- Estructura

Si fuese necesaria la reforma estructural del edificio, todo el conjunto reformado se fijará sólidamente con la edificación existente.

Artículo 7.- Cubiertas

La posible construcción de cubiertas se realizará mediante estructura rígida de hormigón armado similar a la existente. En su parte exterior, previa impermeabilización con tela asfáltica sobrepuesta se recubrirá con solería si fuese visitable o con grava si fuese no visitable.

La terraza, caso de existir, será cubierta o abierta y con materiales que garanticen la adecuación y relación con el entorno donde se ubica.

Si se decide cerrar el patio, se efectuará de manera que imposibilite la entrada de agua de lluvia, permaneciendo la ventilación del espacio cerrado, evitando todo tipo de posibles humedades, pudiendo ser éste, de material opaco o traslucido.

Artículo 8.- Cerramientos

Todo el cerramiento se realizará con materiales similares a los existentes, con las características ignífugas, térmicas y acústicas que exija sus respectivas normativas.

La tabiquería interior se realizará con prefabricado tipo pladur con todos los accesorios necesarios, ladrillo cerámico tradicional similar al existente, o prefabricados de yeso con suficiente revestimiento.

Artículo 9.- Solados y Alicatados

Todo el solado será con baldosas de material y tamaño mínimo, similar al existente, a excepción de los aseos y cocinas.

En cocinas y aseos se dispondrá solería con baldosas de gres tamaño mínimo 40x40 cm. antideslizante.

Todo ello en color y diseño a determinar por la Dirección Facultativa.

Artículo 10.- Carpintería

Todas las puertas serán de madera barnizada o pintada, con los cantos macizados y sus caras chapadas de madera. Todos los herrajes y manillones serán metálicos con tratamiento anticorrosivo.

Las ventanas serán de aluminio lacado o anodizado, en color a definir en obra por la Dirección Facultativa, resistentes al ambiente salino. Se utilizarán herrajes y manivelas de latón pulido liso de 1ª calidad.

Todos los huecos exteriores llevarán acristalamiento de tipo Climalit termo-acústico con doble acristalamiento (4+6+4), colocados con silicona o banda de neopreno a la carpintería de aluminio, dotadas de un sistema que permita su apertura, siendo toda la carpintería estanca al agua y al viento

Artículo 11.- Instalaciones.

Se podrán reformar o diseñar nuevas instalaciones acordes al uso al que se destina el edificio, utilizando para ello las técnicas más actuales de diseño y construcción menos invasivas, pudiendo en el caso de instalación de gas, ubicar en lugar anexo al edificio existente, el/los depósitos necesarios según normativa específica.

Con respecto a la electricidad, ésta se suministra como parte del edificio próximo de la policía, siendo necesario acometer un suministro independiente, o dotar de instrumentos de medida diferenciados.

Tanto la instalación eléctrica como el resto de instalaciones ejecutadas pero no comprobadas en su momento de acuerdo con el **Informe sobre el estado actual de las obras de la Escuela de Policías**, en caso de ser necesarias para el funcionamiento del Centro Docente que se implante en el Edificio, deberán revisarse, comprobarse y completarse por el Adjudicatario hasta su correcta puesta en servicio.

Artículo 12.- Normativa

Todo el conjunto deberá cumplir con las exigencias de las normativas vigentes con especial atención a las Ordenanzas Municipales, además de las de Accesibilidad para Minusválidos, Protección Contra Incendios, Condiciones Acústicas, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

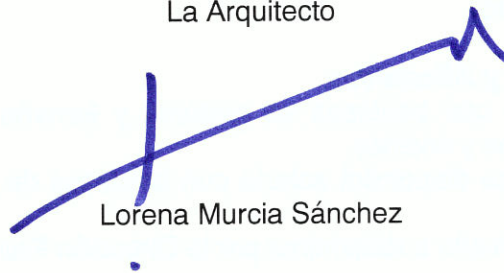
Los espacios no ocupados por edificación, a excepción de los aparcamientos y los destinados a circulación de vehículos, se cuidarán con tratamiento de jardinería.

Artículo 13.- Plazos

El licitador que resulte adjudicatario deberá presentar el Proyecto básico y de ejecución de las obras de reforma y adaptación del Edificio, redactados por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, estimándose como suficiente un plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de la firma del contrato de adjudicación.

Estepona, a 29 de Julio, 2013.

La Arquitecto



Lorena Murcia Sánchez